

背景と目的

- ・北海道の民間賃貸住宅(以下、民賃)は、断熱や防音などの住宅性能が持ち家に比べ低い水準です。
- ・民賃の性能表示が一般化すれば居住者の安心な住宅選択が可能となり、住宅性能の向上も期待できます。
- ・本研究は、民賃の性能表示の普及に向け、経営構造の実態及び性能表示に関する意識や課題を明確にすることを目的としています(図1)。

成果

A. 民賃市場における質に対する認識

- ・民賃市場に係る不動産仲介事業者や管理事業者、金融機関では、民賃の質として断熱や防音などの住宅性能ではなく、立地と築年数を重要と考えられて居ます。

B. 民間賃貸住宅における経営の実態

- ・民賃の入居募集は、近年、不動産仲介事業者を通じたものが70%で、経営者の主な実務は資産運用となっており、経営者が入居者の評価や意向を直接把握できる機会が少なくなっていると考えられます(図2)。

C. 民間賃貸住宅の性能向上及び性能表示意向

- ・改修・新築で民賃の性能向上を図りたい経営者は71%で、そのうち性能向上が経営改善につながると答えた経営者は76%です(図3、4)。
- ・住宅性能を表示したい経営者は34%で、そのうち、表示費用として5万円/戸以上かけることを許容する回答が30%以上です(図5、6)。

D. 性能表示の普及に向けた課題

- ・性能表示の普及のためには、経営者に加えて、金融機関、不動産仲介・管理業者に対しても住宅性能表示の必要性の認知、性能表示がもたらす経営改善効果の情報提供が必要と考えられます。

成果の活用

本研究の成果は、民間賃貸住宅における性能表示の試験的運用結果と併せて、北海道住生活基本計画の見直しなどに活用されます。

1. 民賃市場の動向把握

- ・資料調査とヒアリング調査による民賃事業者の質に対する認識の把握

2. 民賃経営の実態把握

- ・民賃経営者へのヒアリング、アンケート調査による経営状況や管理実態の把握

3. 住宅性能の向上・表示意向の把握

- ・民賃経営者へのヒアリング、アンケート調査による性能向上や性能表示の意向の把握

4. 民賃の性能表示普及に向けた課題の明確化

図1 研究フロー

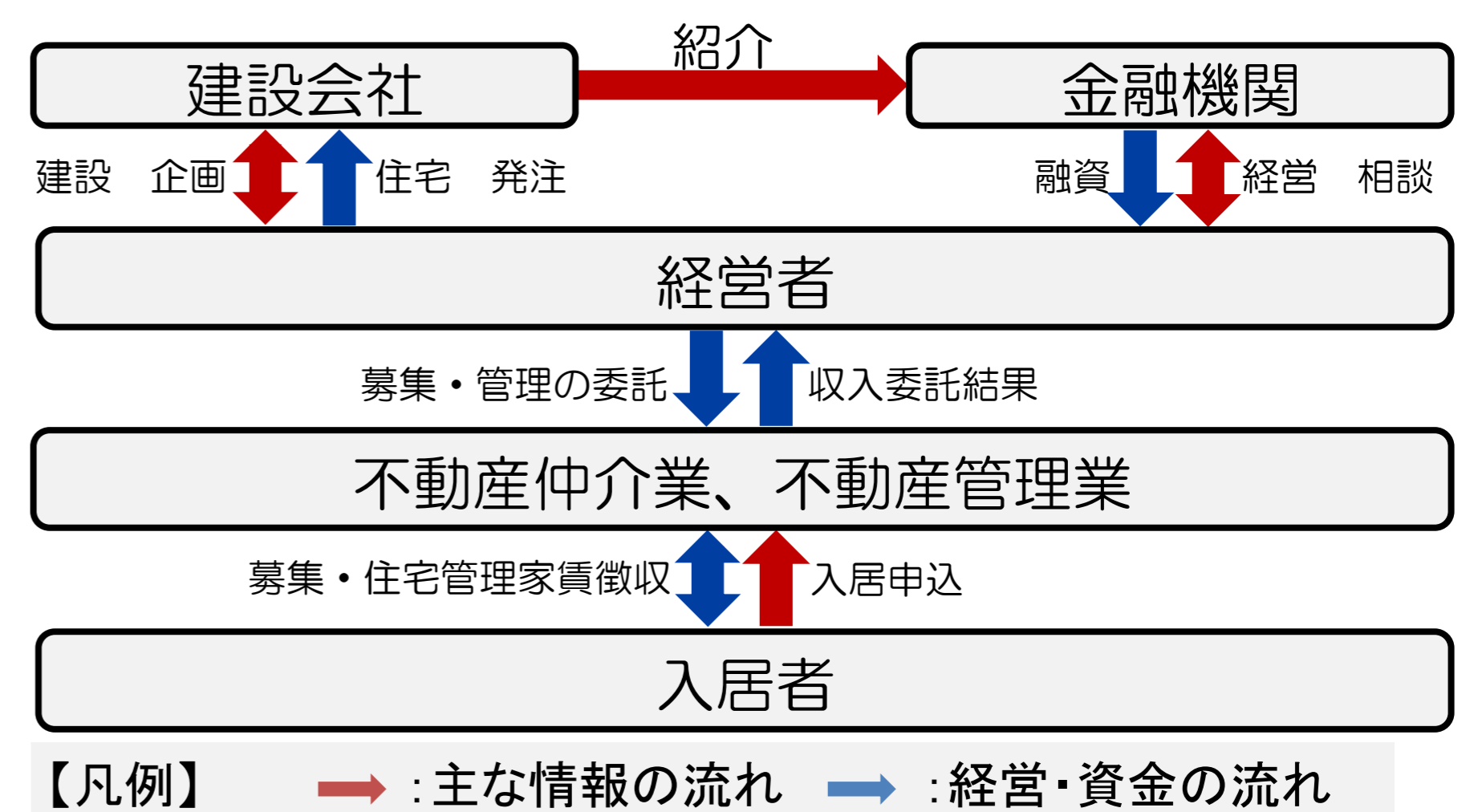


図2 賃貸住宅市場における各主体の相互関係

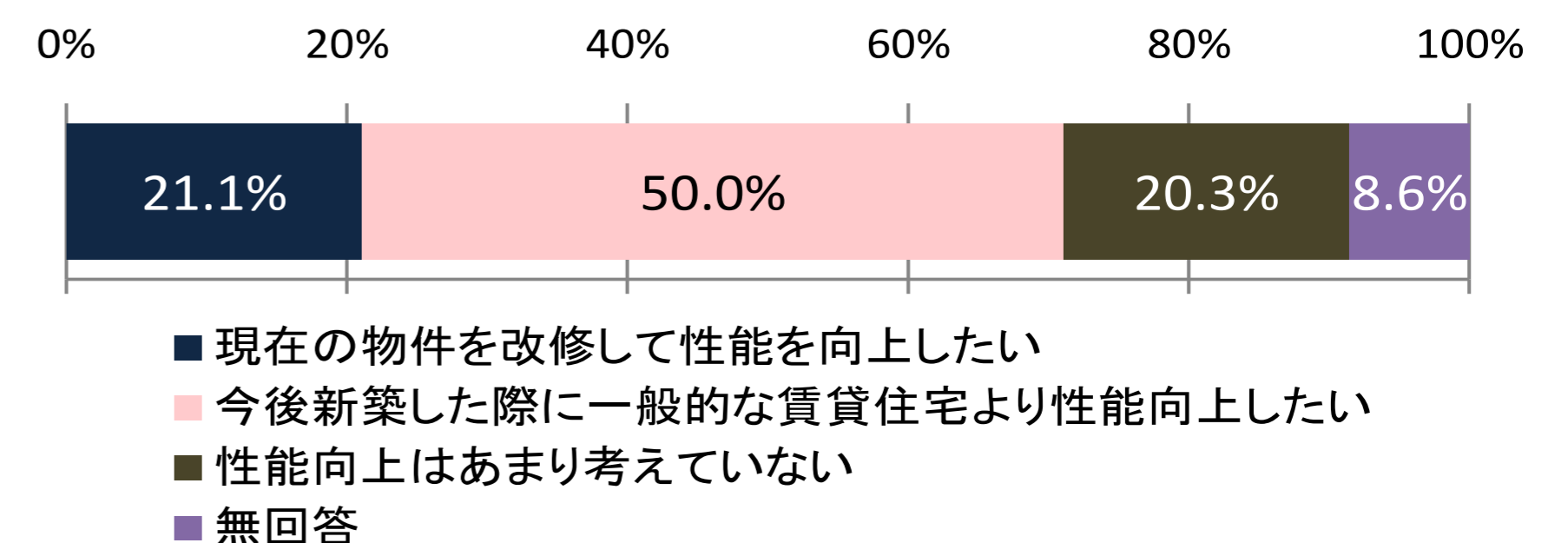


図3 所有物件の性能向上の意向

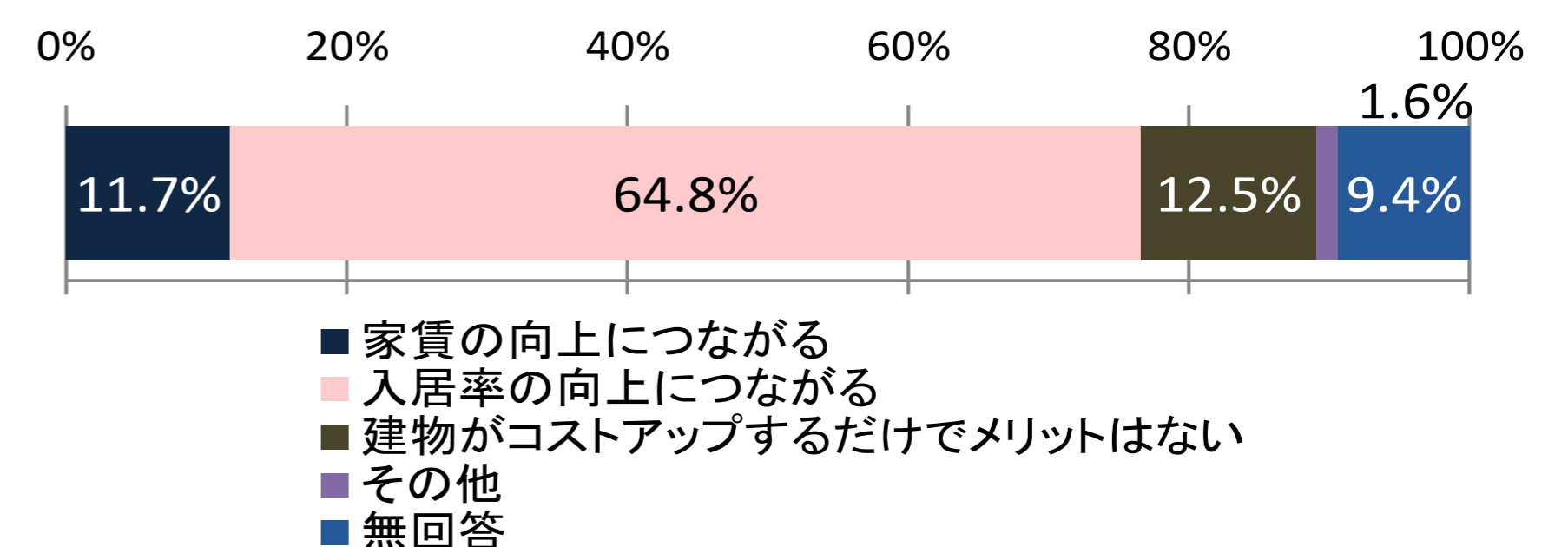


図4 性能向上のメリット(経営者)

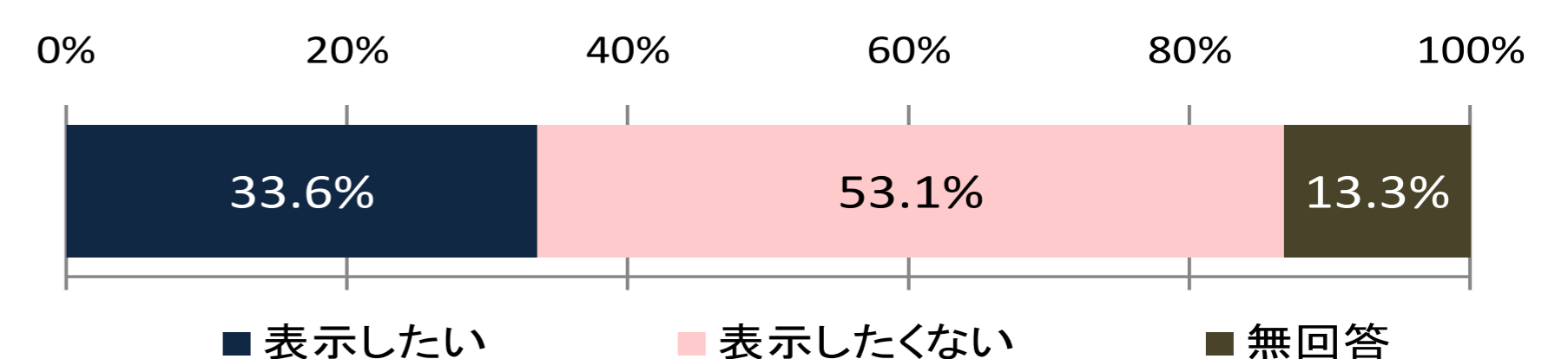


図5 経営者の性能表示意向

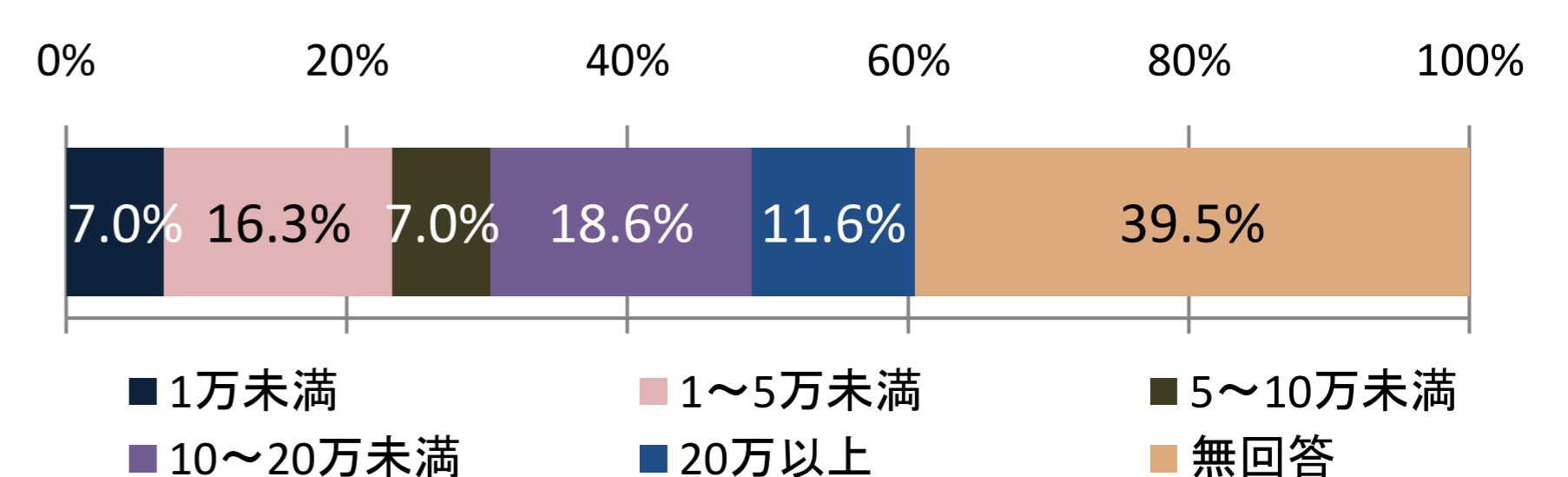


図6 性能表示の許容金額(戸あたり)